BEGRÜNDUNG

zur

Satzung gem. § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB der Gemeinde Lippetal für den Ortsteil Lippborg im Bereich der Straße „Welland“

Soest, im Oktober 2006

HELLWEG

...Region im Herzen Westfalens

1. Satzungsbereich

Der Satzungsbereich gem. § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB liegt mit einer Fläche von ca. 2870 qm am südlichen Ortsrand von Lippborg an der Straße „Welland" und schließt eine Außenbereichsfläche ein.
Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil im Maßstab 1:1000 ersichtlich.

2. Ursachen, Ziel und Zweck der Planung

Der o.g. Bereich, der als Gartenbereich den anliegenden Häusern zugeordnet ist, gehört zwar faktisch zum Außenbereich, doch der natürliche Freiraum außerhalb der Bebauung beginnt eigentlich erst südlich der Straße „Welland" in Richtung Lippe. Der Raum nördlich dieser Straße ist durch Wohnbebauung geprägt. Die Grundstückseigentümer des o. g. Satzungsbereichs beabsichtigen nun, hier eine Bebauung zu realisieren. Da der Kreis Soest, als Baugenehmigungsbehörde, den Bereich jedoch als Außenbereich einstuft, ist z. Z. der Antrag auf eine Baugenehmigung kaum Erfolg versprechend. Da es jedoch städtebaulich sinnvoll ist, diesen durch die Straßen „Welland" und „Bunte Straße" erschlossenen Teil des Ortes mit in den Innenbereich zu integrieren, will die Gemeinde Lippetal durch eine Satzung gem. § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB diese Entwicklung festschreiben. Das o.g. Gebiet soll dabei durch Baumöglichkeiten für Wohngebäude mit Hausgärten, wie sie in der näheren Umgebung vorzufinden sind, eingefasst werden und eine neue Grenze zum Außenbereich bilden.

3. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt in dem o. g. Bereich Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar. Die damals beabsichtigte südliche Umgehung der L 822, die das Gebiet tangiert, wird nicht mehr weiterverfolgt. Der Satzungsbereich steht damit nicht im Widerspruch zum FNP.

4. Schutzgüter

Durch die Ergänzungssatzung werden keine Zulässigkeiten von UVP-pflichtigen Vorhaben entsprechend der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) begründet. Ebenso werden keine Schutzgüter im Sinne der FFH- und Vogelschutzrichtlinie beeinträchtigt.

5. Eingriffsregelung

Der Satzungsbereich nimmt Grünflächen, die sich als Hausgärten in der Örtlichkeit darstellen, des derzeitigen Außenbereichs in Anspruch, für die ein Ausgleich stattfinden muss. Überschlägig wurde eine Kompensationsermittlung entsprechend der Arbeitshilfe NRW gemacht. Da jedoch in einem Satzungsbereich nach § 34 BauGB, anders als in einem Bebauungsplan, die beabsichtigte Eingriffswirkung nicht konkret absehbar ist und Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen in der Satzung nur annähernd in Flächenwerte umgesetzt werden können, wird in dem o. g. Gebiet durch festgeschriebene markante Grüngestaltungselemente trotzdem eine fast 100% Aufwertung erreicht

6. Hochwasserschutz

Die neu berechneten Überschwemmungsbereiche sind im Plan eingetragen. Demnach liegt das Flurstück 222 mit einem kleinen Teil in dem hochwassergefährdeten Gebiet. Sollten in diesem Überschwemmungsbereich bauliche Anlagen errichtet werden, so kann dies nur bedingt unter Beachtung des § 31 b Wasserhaushaltsgesetz geschehen.

7. Immissionsschutz

Von einem südwestlich gelegenen Abwasser-Pumpwerk wirken Lärmpegel auf die nähere Umgebung ein, die die Richtwerte für eine Wohnbebauung in diesem Gebietstyp nachts überschreiten. Die schädliche Schallgrenze um das Pumpwerk ist im Plan eingetragen, die unbedingt von einer immissionsempfindlichen Nutzung, wie dem Wohnen, beachtet werden sollte.

8. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen- Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16, Abs. 4 DSchGNW).

Kreis Soest

Flächenbilanz/Bauleitplanung

Eingriffsbilanzierung gem. Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft;
Herausgegeben von den Ministerien für Stadtentwicklung, Kultur und Sport,
für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen

zur Ergänzungssatzung „Welland" in Lippborg, Gemeinde Lippetal — Stand: Okt. 2006

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (S. Plan Ausgangs-situation)	Code (Lt. Bbtop-typenwertliste)	Biotoptyp (Lt. Bbtoptypenwertliste)	Fläche (qm)	Grund-wert A (Lt. Bbtop-typenwertliste)	Gesamt-Korrektur faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächenwert (Sp 4 x Sp 7)
	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	2870	2	0	2	5740
		Gesamtflächenwert A	2870				**5740**

B. Zustand des Untersuchungsraumes durch Änderung der Nutzungsflächen

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. (S. Plan Zustand gemäß Festset-zungen des Bebauungs planes)	Code (Lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (Lt. Biotoptypenliste)	Fläche		Grund-wert (Lt. Biotop-typenliste)	Gesamt-korrektur - faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächenwert (Sp 4 x Sp 7)
			qm	%				
	1.1	Überbaubare Fläche, entspr. der Umgebungsbebauung mit einer GRZ von 0,3	860		0		0	0
	1.3	Wassergebundene Decken für Zufahrten lt. Bauordnung	290		1		1	290
	4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich durch Anreicherung mit Obstbäumen u. Hecken	1720		3	0	3	5160
		Gesamtflächenwert B	2870					**5450**

C.	**Gesamtbilanz** (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	**-290**

Um einen 100% Ausgleich zu erzielen, müsste z. B. eine Ackerfläche mit dem Wert 2 in einer Größe von 73 qm in eine Fläche wie Gehölzgruppe, Brache, usw. mit dem Wert 6 umgewandelt werden.